

Bebauungsplan



„An der Alten Wirsberger Straße III“

**Markt Ludwigschorgast
Landkreis Kulmbach**

**Begründung
zum
Bebauungsplan**

A. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Alten Wirsberger Straße III“ wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats Ludwigschorgast vom 28. September 2021 – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB - beschlossen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Architekturbüro Kestel beauftragt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanungs-Gebiets umfasst folgende Flurnummern bzw. Teilflächen:

185/6, 215 und eine Teilflächen aus 216, jeweils Gemarkung Ludwigschorgast.

Planungsstand:

28. September 2021

Geplantes Verfahren:

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB,
in Verbindung
mit § 13a und § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß Vorgabe § 13 Absatz 3 Satz 2 BauGB,
wird darauf hingewiesen,
dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB
abgesehen wird.

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Kestel
Obere Stadt 7
95236 Kulmbach

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

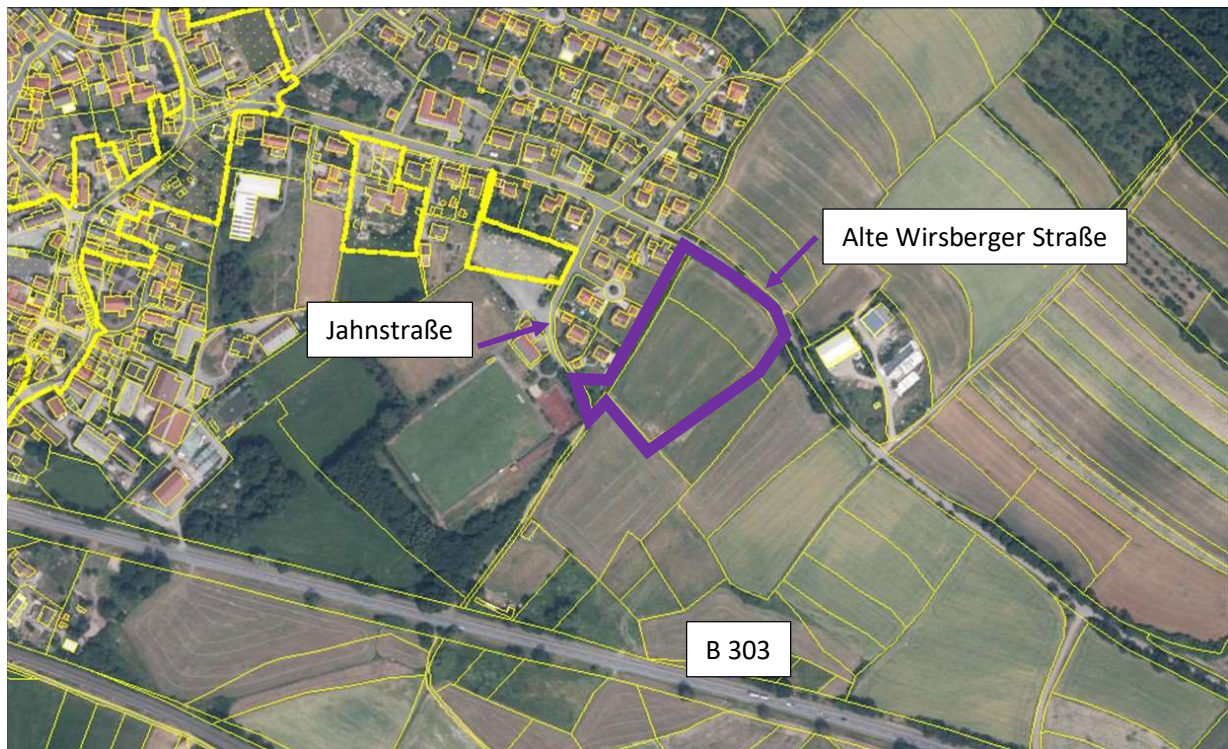
1. Lage

Das geplante Baugebiet stellt eine mögliche Erweiterung des vorhandenen Baugebiets „An der Alten Wirsberger Straße I“ in Ludwigschorgast dar.

Im Süden verläuft in ca. 180 m Entfernung (Luftlinie von der südlichsten Ecke des Baugebietes) die Bundesstraße 303.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt an das bestehende Baugebiet an.

Im Norden verläuft die „Alte Wirsberger Straße“, welche nur als Anliegerstraße bzw. als Straße für die Landwirtschaft benutzt wird. Die Durchfahrt zur B 303 ist für PKW-Verkehr grundsätzlich verboten.



Nach technischer Überprüfung der Höhen und der möglichen Anbinde-Situation, kann die Ausführung einer Erschließungsstraße durch das Baugebiet von der „Alten Wirsberger Straße“ im Nordosten, bis hin zur „Jahnstraße“ im Südwesten erfolgen. Auf diese Weise ist kein Wendehammer erforderlich.

Die Verkehrsführung könnte entweder als Einbahnring konzipiert werden oder aber auch als zweispurige Erschließung von beiden Anbinde-Stellen aus. Die neu geplante Straße wäre mit ca. 6 m Breite auch für Gegenverkehr geeignet.

2. Größe

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „An der Alten Wirsberger Straße III“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11.928 m².

Die Grundfläche im Sinne des §13 a Abs. 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m².

3. Beschaffenheit

Das Gelände weist ein relativ gleichmäßiges Gefälle von Nordost nach Südwest mit ca. 7,7 % im Mittel auf.

Entlang der „Alten Wirsberger Straße“ ist eine Böschungskante vorhanden, die jedoch Richtung geplanter Zufahrt an Höhe abnimmt.

Dieser moderate Höhenunterschied kann später durch Geländemodellierung im geplanten Zufahrtbereich ausgeglichen werden.

Zum bestehenden Baugebiet hin existiert derzeit ein Randeingrünungsstreifen auf einem eigenen Flurstück (Flur-Nr. 185/6) mit ca. 5 m Breite und einer Fläche von ca. 930 m².

Dieser Streifen wird den neuen Bauparzellen zugeschlagen und dafür als Ersatzfläche ein neuer, öffentlicher Randeingrünungsstreifen mit 5 Meter Breite entlang der neuen Südost- und Südwestgrenzen ausgewiesen. Die Größe dieser Ausgleichsfläche beträgt ca. 969 m².

Insofern wird der Erhalt, die Reduktion oder auch das Roden des bestehenden Bewuchses den künftigen Grundstückseigentümern freigestellt.

Unterirdische Leitungen sind im gesamten Baugebiet derzeit nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 350,00 bis ca. 361,00 m. ü. NN.

Das Baugebiet liegt hochwasserfrei. Beobachtungen über den Grundwasserstand liegen noch nicht vor.

Aufgrund der Höhenlage ist nicht mit Grundwasserandrang, jedoch eventuell mit Hangwasser zu rechnen.

Da entlang der „Alten Wirsberger Straße“ hangseitig bereits ein Hangwasser-Sammelgraben verläuft, könnte Hangwasser lediglich über die neue Zufahrt in das Baugebiet gelangen. Dies muss bei der Tiefbauplanung durch den Einbau von ausreichend großen Straßenentwässerungsrinnen berücksichtigt werden.

Die Bodenbeschaffenheit in unmittelbarer Umgebung des Planungsgebiets besteht aus Tonen, Schluffen und stark tonigen Kiesen und Sanden. Es ist davon auszugehen, dass man im neu geplanten Baugebiet analoge Bodenverhältnisse vorfindet.

Laut Aussage des Landratsamtes Kulmbach bezüglich Altlastenkataster liegen für den Planungsbereich keine Aufzeichnungen und Kenntnisse über Verunreinigungen oder mögliche Belastungen vor. Daraus kann aber nicht der Schluss gezogen werden, dass keine Belastungen oder Verunreinigungen vorhanden sind.

Treten im Zuge der Baumaßnahmen Verdachtsmomente in Bezug auf schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen auf, sind die zuständigen Behörden (Bodenschutzbehörden, Wasserwirtschaftsamt) zu verständigen und das weitere Vorgehen ist gemeinsam abzustimmen.

C. Planungsziel und -Zweck:

Die Marktgemeinde Ludwigschorgast hat sich zu einem beliebten Wohnort – speziell für junge Familien – entwickelt und die Nachfrage nach Bauland für Wohnbebauung hält weiterhin an.

Mit der Ausweisung des Baugebiets „An der Alten Wirsberger Straße III“ könnten elf weitere Baugrundstücke geschaffen werden.

Erforderliche Straßen und Medien sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, insbesondere die höhenteknische Möglichkeit zur Anbindung an den Schmutzwasserkanal, sowie an eine Regenwasserleitung zum Vorfluter.

Um den Bedarf an Bauplätzen zu decken, ist diese geplante Erweiterung der Bebauung südlich der „Alten Wirsberger Straße“ eine naheliegende, wirtschaftliche und ökologisch verträgliche Lösung.

D. Städtebauliche Zielsetzung:

Der Markt Ludwigschorgast hat kaum Gewerbe- oder Industriebetriebe und stellt deshalb eine fast ausschließliche „Wohngemeinde“ dar.

Die bestehenden Siedlungsgebiete nördlich und südlich der „Alten Wirsberger Straße“ sind beliebte Wohnquartiere, weshalb eine Erweiterung um einige Bauplätze eine moderate, aber wertvolle Ergänzung für die gesamte Gemeinde bedeuten würde.

Die Grundschule, die Kindertagesstätte und auch eine Sportstätte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Andere Erweiterungsflächen stehen dem Markt Ludwigschorgast kaum mehr zur Verfügung.

E. Geplante, bauliche Nutzung:

Das neue Baugebiet umfasst eine Gesamtfläche von	ca.	11.928 m ²	
Davon anteilig:			
Straßen, Flächen für Infrastruktur:	ca.	1.585 m ²	(≙ ca. 13 %)
Nicht überbaubare Grünflächen:	ca.	1.401 m ²	(≙ ca. 12 %)
Private Grundstücksflächen:	ca.	8.943 m ²	(≙ ca. 75 %)

Die Auflistung der Einzelflächen ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Alle Flächenangaben als circa-Angaben, ermittelt aus den digitalen Unterlagen.

Endgültige Flächenangaben liegen erst später, nach dem Einmessen durch das Vermessungsamt, vor.

	Alle Flächen in m2	in Prozent
Neu zu erschließende Fläche gesamt: (aus digitalen Daten):	11.928,52	100%
hiervon Bauparzellen:		
Nr. 1	832,13	
Nr. 2	812,25	
Nr. 3	925,08	
Nr. 4	896,17	
Nr. 5	893,93	
Nr. 6	812,49	
Nr. 7	795,49	
Nr. 8	741,61	
Nr. 9	857,43	
Nr. 10	680,26	
Nr. 11	695,88	
Zwischensumme Bauparzellen:	8.942,73	75%
Verkehrs- und Infrastrukturf lächen:		
Straße	1.453,29	
Fläche für Trafostation / Bauhof (Schnee)	109,76	
Fläche für Gemeinde / Bauhof	22,48	
Zwischensumme Verkehrsflächen:	1.585,52	13%
Nicht überbaubare Flächen		
Böschungsbereich bei "Alte Wirsberger Str."	432,221	
Rand-Eingrünungs-Streifen, ca. 5 m breit	969,238	
Zwischensumme Nicht überbaubare Flächen:	1.401,46	12%

Mit der Festsetzung der Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ werden alle das Wohnen beeinträchtigenden Nutzungen aus dem Gebiet ferngehalten.

Mit der durch GRZ und GFZ bestimmten Dichte, der Festsetzung der Bauweise als „Einzelhäuser“ (bzw. alternativ bei 3 der Bauparzellen auch als „Mehrfamilienhäuser“) und durch die Abgrenzung der bebaubaren Flächen unter Einhaltung ausreichender Abstände wird eine Bebauung ermöglicht, die ausreichende Belichtung und Belüftung garantiert.

Das geplante Bebauungsplangebiet umfasst 11 Parzellen, grundsätzlich für Einzelhausbebauung, für jeweils ein bis zwei Wohneinheiten.

Lediglich bei den Bauparzellen Nr. 2, 3 und 4 wäre alternativ eine Bebauung auch als „Mehrfamilienhaus“ möglich, mit einer – je nach Planungskonzeption (Appartements / verschieden große Wohnungen) – größeren Anzahl an Wohneinheiten.

Die Parzellen bewegen sich in einer Größenordnung von ca. 680 bis ca. 925 m².

Bei einer durchschnittlichen Personenzahl von 5 Personen je Bauparzelle, kann von einer zu erwartenden Einwohnerzahl – wie folgt – ausgegangen werden:

11 Einzelhäuser (mit je 1 bis 2 Wohneinheiten) x 5 Personen = 55 Einwohner

Die alternativ mögliche Mehrfamilienhausbebauung auf drei der Parzellen würde die mögliche Einwohnerzahl entsprechend noch etwas erhöhen.

Für die künftigen Grundstückseigentümer bleibt im Rahmen der Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans ein angemessen großer Spielraum für individuelle Ansprüche und Gestaltungen.

Aus den formulierten Anforderungen ergeben sich keine unzumutbaren wirtschaftlichen oder sonstigen Belastungen oder Benachteiligungen.

Die Ausweisung eines Baurechtes für 2-geschossige Wohngebäude - und somit die Unterbringung einer gesamten Geschossfläche von ca. 5.200 m² auf knapp 9.000 m² gesamten Grundstücksflächen - ergibt eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes.

Dadurch wird gleichzeitig auch dem Grundsatz der Bauleitplanung Rechnung getragen, mit Grund und Boden schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB 2004).

F. Erschließung:

1. Verkehrsmäßige Anbindung:

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet erfolgt grundsätzlich – ob von der B 298 oder der B 303 her kommend - über die „Hauptstraße“, dann abzweigend in die „Schulstraße“ und in deren Verlängerung über die „Alte Wirsberger Straße“ bzw. auch über die „Jahnstraße“.

Alle Zufahrtstraßen sind grundsätzlich sowohl für den PKW- als auch für LKW-Verkehr geeignet, auch im Gegenverkehr.

Die neue, von Nordost nach Südwest führende - und im steilsten Abschnitt mit ca. 7,7 % Gefälle verlaufende – Erschließungsstraße ermöglicht eine durchgängige Zu- und Ausfahrt, ohne Wendehammer.

Die nahegelegenen Anschlüsse an die Bundesstraßen B 303 und B 289 - und somit auch an die Autobahn - sichern eine attraktive Anbindung sowohl an die Bereiche Bayreuth/Kulmbach, als auch Gebiete im Frankenwald, Fichtelgebirge und in den neuen Bundesländern.

2. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die Fernwasserversorgung Oberfranken FWO gesichert.

Die Trinkwasserversorgungsleitung liegt in der Straße „Jahnstraße“ an und kann als Verlängerung in die neue Erschließungsstraße verlegt werden.

3. Abwasser:

Im unmittelbar angrenzenden Teil des benachbarten Baugebiets wurde ein Trennsystem verlegt.

Dies ist ebenso für das neue Baugebiet geplant.

Das Schmutzwasser kann höhentechisch an den Schacht Nr. 243045 in der „Jahnstraße“ angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser kann in den vorhandenen Regenwasser-Anschluss-Schacht in unmittelbarer Nähe des neuen Zufahrtbereichs angeschlossen werden. Somit wird das Regen- und Oberflächenwasser über bestehende Leitungen dem Vorfluter zugeführt.

Bei der Bebauung ist der Einbau von Retentions-Zisternen mit einem Rückstauvolumen von 3.000 Litern verbindlich vorgeschrieben, um bei starken Regenfällen die Regenwasser-Kanalisation in gewissem Umfang zu entlasten.

4. Elektrizität und Telekommunikation:

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gesichert.

Hier erfolgt die Anbindung des neuen Baugebietes ebenfalls über die Leitungen in der „Jahnstraße“. Die Fläche neben der südlichen Zufahrt wird als öffentliche Infrastrukturfläche ausgewiesen. Hier wird eine neue Trafostation für das neue Baugebiet errichtet werden.

Für die spätere Versorgung mit Telekommunikationsanlagen sind in der neuen Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

5. Gasversorgung:

Gas liegt derzeit in der Nähe des Baugebietes noch nicht an. Die nächste Gasleitung endet in der „Schulstraße“.

6. Löschwasserversorgung:

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Diese Vorgaben werden im weiteren Planungsverlauf – in Rücksprache mit den zuständigen Stellen - berücksichtigt werden.

7. Immissionsschutz:

Das Baugebiet „An der Alten Wirsberger Straße III“ befindet sich nördlich der Bundesstraße 303.

Die südlichste Ecke des Baugebietes liegt ca. 180 m von der B 303 entfernt und unterschreitet somit - bezüglich des Schallschutzes - den Mindestabstand von ca. 300 m.

Hierzu wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Auf Basis von Lärm-Orientierungswerten nach DIN 18005, werden die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet sowohl tagsüber als auch in der Nacht geringfügig überschritten.

Eine talseitige, aktiv-bauliche Lärmschutzmaßnahme direkt an der B 303 entlang ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Deshalb sind folgende, passive Lärmschutzmaßnahmen verbindlich vorgeschrieben:

- Grundsätzlicher Einbau von Schallschutzfenstern
- Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen in Schlafräumen, die der Bundesstraße zugewandt angeordnet sind, und die nur ein Fenster Richtung der Bundesstraße haben. Somit ist auch nachts bei geschlossenem Fenster sowohl der Schallschutz als auch die Versorgung mit Frischluft gewährleistet.

Mit Emissionen der benachbarten Sportanlage ist ebenso zu rechnen. Das vorhandene Sportgelände grenzt westlich der südlichen Zufahrt zum neuen Baugebiet an. Der Hartplatz der Sportanlage liegt ca. 40 m von der nächstmöglichen, bebaubaren Fläche entfernt. Insofern ist mit geringfügigen Emissionen vom Sportgelände zu rechnen.

Da die Nutzung der Sportanlage nur temporär und in der Regel nur tagsüber stattfindet, ist bereits durch den Einbau der oben beschriebenen Lärmschutzfenster ausreichend Lärmschutz geboten.

Auch ist mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Bei Wärmepumpen sind möglichst lärmemissionsarme Fabrikate zu wählen (Schall-Leistungspegel < 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittieren. Bei der Wahl des Aufstellorts soll auf die Nachbarbebauung Rücksicht genommen werden.

Aufgestellt:

.....

Auftraggeber:

.....

.....
Entwurfsverfasser
Dipl.- Ing. Univ. Architektin Gitta Kestel
Architekturbüro Kestel, Kulmbach

.....
Markt Ludwigschorgast
Erste Bürgermeisterin